

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE BEM IMÓVEL

FAZ SABER A TODOS QUANTO VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, regulamentado pela Resolução CNJ nº 236/2016, que o leiloeiro nomeado, Tiago Tessler Blecher, matriculado na JUCESP sob nº 1.098, com escritório na Avenida Marquês de São Vicente, nº 446, conjunto 107, Várzea da Barra Funda, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, levará a venda, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

1. DATAS E HORÁRIO: Iniciará em **20 DE JULHO DE 2026, ÀS 14H**, com encerramento em **20 DE OUTUBRO DE 2026, ÀS 14H**, com lances não inferiores a 80% do valor de avaliação atualizada.

2. DO BEM: DIREITOS sobre o apartamento nº 302, localizado no 03º pavimento da Torre 03, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO SOLAR DAS MONTANHAS”, situado na Rua Medina, no Bairro do Putim, desta cidade, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com área privativa coberta de 43,405 metros quadrados, área privativa de sacada de 1,270 metros quadrados, área privativa de garagem de 11,040 metros quadrados, estando vinculada ao apartamento a vaga nº 108, localizada no térreo, área de uso comum de divisão proporcional de 83,672 metros quadrados, encerrando a área total de 139,387 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,008925. **MATRÍCULA:** 228.903 - 1º CRI de São José dos Campos/SP. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 71.0004.0057.0042. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$215.356,00 (junho/2026).

2.1. A presente venda é feita por autorização do D. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos - SP, nos autos do processo nº 1005835-35.2021.8.26.0577.

2.2. O valor do débito da alienação fiduciária perfaz o montante de R\$134.143,16, para junho/2026, conforme informado no evento 402 do processo judicial referido.

3. ÔNUS: Caberá exclusivamente ao COMPRADOR a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro.

4. DO LOCAL: Será realizado apenas na forma eletrônica pela Internet através do site: www.webleiloes.com.br.

5. SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

6. DA HABILITAÇÃO: Poderão participar da presente licitação, pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

7. LANCES: Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais da alienação, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

8. DA VISITAÇÃO: A visitação será realizada mediante cadastro no site www.webleiloes.com.br e prévio agendamento através do contato de e-mail: contato@webleiloes.com.br.

9. DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR: O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo D. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, nos autos do processo nº 1005835-35.2021.8.26.0577, estando a venda está condicionada à aprovação judicial.

11. DO PAGAMENTO: O proponente do lance vencedor deverá efetuar o pagamento do preço do bem, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do envio da ata pelo LEILOEIRO, através de depósito judicial, em guia enviada pelo leiloeiro.

12. PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: Caberá ao COMPRADOR, efetuar o pagamento da comissão de 5% ao leiloeiro, sobre o valor da arrematação no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelo VENDEDOR.

12. DA ATA: Após o lance vencedor, será elaborada ata positiva dispondo do valor do lance vencedor, valor pago e dados do comprador, bem como demais acontecimentos relevantes, que será submetida ao D. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, nos autos do processo nº 1005835-35.2021.8.26.0577 para aprovação e expedição da carta de alienação.

12.1 FORMALIZAÇÃO DA VENDA: A alienação do(s) bem(ns) será formalizada por meio de “Carta de Alienação”, a ser expedida pelo D. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, nos autos do processo nº 1005835-35.2021.8.26.0577.

13. DA IMISSÃO DE POSSE: A transmissão da posse ocorrerá após a homologação da alienação e expedição da competente carta de alienação, cabendo ao COMPRADOR valer-se das medidas cabíveis para efetivar a imissão na posse.

14. DA RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da proprietária do bem, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

15. DÉBITOS: Serão de inteira responsabilidade da proprietária eventuais débitos existentes sobre o imóvel (IPTU, Condomínio, Alienação Fiduciária e demais débitos de natureza real).

16. PENALIDADES: O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do COMPRADOR, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor do VENDEDOR o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ou proposta efetuada, pagos a título de sinal, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

16.1 Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) COMPRADOR inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da WEB LEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

17.1 O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o COMPRADOR adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que

tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

17.2 A participação na presente alienação implica, no momento em que o lance for considerado vencedor, na concordância e aceitação de todos os termos e condições desta "Condições de Venda", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

17.3 O COMPRADOR é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

• **17.4** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

São Paulo, 17 de julho de 2026.

TIAGO TESSLER BLECHER
JUCESP nº 1.098